

抓住十二五機遇 特區政府角色重要

國家副主席習近平昨日看望了港澳地區全國政協委員，並參加聯組會討論。習近平在高度肯定港澳特區過去5年成就的同時，寄望港澳抓住國家「十二五」帶來的歷史機遇。他強調，保持港澳的自由市場經濟與政府適度發揮作用，不是相互排斥的，而是相輔相成，因此港澳特別行政區政府和社會各界必須登高望遠，趨利避害，以更廣闊的視野，謀劃港澳經濟長遠發展的戰略和發展規劃。習近平的講話，對香港今後的發展具有重要的指導意義。事實上，香港要抓住「十二五」機遇，不能靠自由市場自動運作，特區政府的作用至關重要。習副主席有關「政府適度發揮作用」的講話，值得高度重視。特區政府只有以更廣闊的視野，主動謀劃香港經濟長遠發展的戰略和發展規劃，才有可能抓住「十二五」帶來的重大機遇，為香港繁榮發展寫下新篇章。

香港回歸祖國以來，成功地經受住了來自區域和國際的兩次金融危機的嚴重衝擊，在今後一個時期，既面臨難得的歷史機遇，也面臨嚴峻的挑戰。如何促進香港進一步繁榮發展，已成為社會各界廣泛關注的問題。「十二五」規劃將對港澳在國家經濟發展中的定位和作用作出更加清晰、全面、深入的闡述，為港澳拓展發展空間、提升競爭優勢創造難得的歷史機遇。「十二五」期間，國家在繼續保持經濟增長的同時，

將更加注重加快經濟發展方式的轉變，包括把推動服務業發展作為產業結構優化升級的戰略重點，堅持擴大內需政策，繼續實施互利共贏的開放戰略等等，這些方面正是香港的長處，可以為國家的發展大顯身手。香港能否融入國家的大發展，為國家的產業升級作出貢獻又獲取巨大商機，關鍵在於特區政府要有高瞻遠矚的視野，勇於突破的魄力，充分運用「一國兩制」的優勢，跳出「不干涉」的框框，擺脫由市場主導的思維，根據香港的優勢和特點，制定明確可行的合作規劃。例如，本港6大優勢產業的發展、深圳前海的合作開發、《粵港合作框架協議》的落實，這些都是在「十二五」期間帶動香港經濟增長的亮點，都少不了特區政府強而有力的推動作用。

習近平還關注港澳青少年問題，希望港澳全國政協委員要在加強對港澳地區青少年工作方面多作貢獻。目前，本港有些青少年受經濟、社會因素影響，個人發展遭遇困難，需要社會的幫助。青少年是社會未來的棟樑，特區政府和各界人士應該以長遠目光，幫助青少年解決求學、就業的困難，並堅持不懈地開展國情教育和國民教育，協助他們建立積極向上的人生觀、價值觀，增強對國家的認同感和歸屬感。這不僅有利於促進本港的人心回歸，也有利於香港和國家未來的和諧穩定。

(相關新聞刊A2版)

體現香港特色 加快西九工程

西九管理局昨日公布，採納由英國建築師事務所Foster+Partners團隊設計的「城市中的公園」作為主體方案。這次西九管理局接納的方案，不但經過嚴謹而全面的諮詢過程，而且在設計上能融合不同方案的亮點，有助爭取公眾支持。西九作為香港前所未有彰顯文化藝術融合的大型項目，當局在下一步諮詢和完善工程設計時，應注意體現香港國際都會及中西文化交匯的特色。同時，西九工程進度必須加快，不要再蹉跎歲月，令成本繼續上漲。

西九文化區的遴選過程，體現了全民參與的特色。諮詢一改以往由上而下的諮詢模式，充分吸取社會大眾的意見，反覆論證，讓市民都能參與西九的規劃，增加對西九的投入感，也確保設計方案符合專業的要求。

西九不僅是本港的新地標建築群，文化藝術薈萃之地，而且是市民大眾平日休憩暢遊之所，設計應以便民為主，讓市民能夠方便地享用區內的設施，貫徹「人民西九」的概念。當局採納的設計方案，以「城市中的公園」為主題，將在區內廣植樹木，令西九變身成一個市區中的「大公園」，大方向值得肯定。不過，這次通過的只是西九的整體設計

規劃，具體的建築物的設計、場館主題等，都有待下一階段諮詢落實。當局應盡量在設計及場館安排上體現香港薈萃中西文化的特色，例如加入粵劇、嶺南文化、本港電影動漫等內容，並利用獲選方案包容性較大的特點，融入其餘方案的部分元素，包括環保、社區融合等理念，兼顧不同持份者的訴求。

西九發展由1998年提出至今已達13年，中間一波三折，由天幕招標到推倒重來，從董事局成立到舵手一換再換，單是顧問費已花費數億元，偌大的地皮目前仍然空空曠曠。西九工程一拖再拖，導致虛耗資源，窒礙社會發展，令市民痛心。更重要的是，無了期的拖延令到西九工程的開支不斷上漲，立法會在08年撥款216億元籌建西九文化區，現在看來已不敷應用。事實證明，大型基建工程前期諮詢規劃過長，令工程一拖再拖，成本必然不斷膨脹。既然西九已完成了詳盡的民間諮詢，當局應盡早開展工程，並且嚴格控制工程開支，區內的建築應以實用及凸顯本港特色為主。同時，立法會在撥款上也應盡量配合，確保西九能夠如期完工。

(相關新聞刊A4版)

經濟學人：港樓價升幅冠全球

去年漲兩成 學者籲政府正視

香港文匯報訊(記者 周穎)本港樓價升勢持續，據《經濟學人》一項調查顯示，以樓價升幅計，香港是全球之冠，去年樓價升達20%；同時，反映樓價有否被高估的售租價格比率，本港為53.7%，是僅次於澳洲的第二被高估的地區；全球只有香港、新加坡和瑞士的樓價可超越2007年金融風暴爆發前水平。該雜誌建議有關地區的政府，採取包括控制對業主和開發商的信貸等辦法來為樓市降溫。不過，有本地學者不認同該雜誌的統計方法，但承認本港樓價愈升愈高確屬事實，呼籲政府正視。

《經濟學人》發表全球房地產價格指數，該項對全球20個大城市樓價指數調查顯示，以樓價升幅計，香港過去一年樓價升幅20%，是全球之冠，排第二位的是新加坡，過去一年當地樓價上升17%，第三位是法國(升8.6%)，中國內地升6.4%排第四。報告同時又指出，全球只有香港、新加坡和瑞士的樓價，可超越2007年金融風暴爆發前水平。

售租價格比達53.7%排第二

另外，調查又以物業的售租價格比的方法，計算出各地樓價被高估的水平，其中澳洲的住房售租價格比為56.4%，高於1975與2010年之間的平均水平，是調查的20個地區中樓價被高估的地方；香港則以53.7%排第二；法國以48%居第三位。

該雜誌指出，避免樓市不穩定引致金融危機，政策制定者的角色最為重要。該刊又提出多項建議，予各地區為樓市降溫，包括：開徵物業稅、調節首付比率，控制對房地產商的信貸；另外，該刊又認為，提供稅務優惠、住房津貼和增加土地供應，也有助調節樓市。(見另稿)

不過，對有指本港樓價被高估超過五成，理大建築及房地產學系教授許智文認為，有關統計方法並不科學，但數據可以參考，某程度反映目前本港樓價的確「升得誇張」，政府需正視。嶺南大學經濟系系主任何漢生則認為，本港息口非常低，預

期未來兩年都處於低水平，加上供應不足，樓價上升合理；中原地產研究部聯席董事黃良亦認為，樓價並沒有被高估，因為本港經濟復甦較歐美各國快，樓價自然亦升得較快。

郭炳湘：暫無需要再出招

身兼新地非執行董事的全國政協常委郭炳湘(見圖)昨於北京出席全國政協會議時表示，目前香港樓市沒有炒賣，只有投資者，估計今年香港樓市前景仍然向好，樓價將有溫和升幅。而香港政府此前推出遏抑樓價措施足夠，暫時無需要再出招。未來樓市走向取決於供求，以及市場對於本港及內地經濟發展的信心。

對於財政預算案指今年會有3至4萬個單位供應，郭炳湘認為，每年達致有關數目的單位供應的機會較為困難，因為當中政府除了1.5萬個單位可以控制外，其他的都屬於私人發展，「私人不是咁易實現到」。他又指出，本港屬於自由經濟體，應歡迎內地人來港置業，並不認為對本港市民不公平，因為更多人來港投資對整體經濟有幫助。



《經濟學人》指出，以樓價升幅計算，香港冠絕全球。 法新社

全球十大樓價升幅地區

國家/城市	過去一年樓價升幅	樓價售租價格比率
1.香港	20.1%	53.7%
2.新加坡	17.6%	18.1%
3.法國	8.6%	48%
4.中國內地	6.4%	12.9%
5.比利時	6%	23.7%
6.澳洲	5.8%	56.4%
7.瑞典	5.2%	39.5%
8.瑞士	4.2%	5.5%
9.南非	2.9%	沒統計數字
10.丹麥	2.7%	17.6%

資料來源：經濟學人

全球十大樓價售租價格比率地區

國家/城市	樓價售租價格比率
1.澳洲	56.4%
2.香港	53.7%
3.法國	48%
4.西班牙	43.7%
5.瑞典	39.5%
6.英國	29.6%
7.比利時	23.7%
8.荷蘭	20.8%
9.新西蘭	20.6%
10.愛爾蘭	19.9%

註：數字反映樓價被高估的水平

資料來源：經濟學人

發展商推「二按」限貸建議難收效



香港文匯報訊(記者 趙建強)本港樓價是否如《經濟學人》般所指已經遠被高估？理大建築及房地產學系教授許智文認為該數據統計過分粗略，同時用過去樓價對租金的比率來計算樓價是否被高估的方法並不科學，難以確實反映目前本港樓價問題。但他

同意，數據可成為重要的參考，某程度亦反映目前本港樓價的確「升得誇張」，政府應該正視。

中文大學經濟系副教授莊大亦指難以評論《經濟學人》的數據，但他承認，若以目前港人收入與樓價比來看，港樓價的確過高，呼籲買家入市前一定要三思。且若香港一旦加息，樓市的確有機會出現風險，買家計算還款能力時一定要預留空間，「唔好去太盡」。

壓低樓價 新加坡人或來執平貨

不過，兩人均認為，目前政府可以做的並不多，莊大亦指，在低息環境，及內地買家的支持下，本港樓價有足夠的支持，「如果政府壓低樓價，都好難保證新加坡人唔會來執平貨」。

《經濟學人》建議，可考慮透過調整貸款、限制信貸等方法控制樓市泡沫，許智文認為雖然可以減低銀行壞帳風險，及一定程度上舒緩資金流入樓市的速度，但對於壓低樓價並沒有太大作用，而且，收緊貸款會使收入較低者更難負擔首期，買樓更加困難。他又指，不少發展商可為買家提供二按，亦使實際效用成疑。莊大亦笑指，「銀行加息，私人貸款可能仲平過銀行，一樣借到錢」。

許智文建議，內地樓市調控措施行之有效，港府可多作借鏡，亦應加快「置安心」計劃的實行。

報告：政府限貸可助樓市降溫

香港文匯報訊(記者 廖毅然)《經濟學人》的報告表示，物業市場是導致發達國家及新興國家有重大差距的其中一個原因。大部分發達國家如歐美等市場的樓價仍然下跌，各國政府正試圖刺激市場。然而，新興國家的政府正不斷為高企的樓價降溫，包括調節制度、宏觀監控及改變按揭體系，但報告認為，最佳的辦法是由監管機構直接控制提供給業主和開發商的貸款額。

報告指出，經歷一次又一次的危機後，市場逐漸強調買家的可負擔程度，更多的壓力測試。然而，如何避免樓市不穩定引致金融危機，政策制定者的角色最為重要。

徵收物業稅欠缺彈性

報告認為，理論上徵收物業稅對控制樓市有龐大的影響力，但這政策欠缺彈性，當樓價過低時，就變相更加壓抑樓市。因此，能否在制度框架上作出調節十分關鍵。報告認為，推出稅務優惠及住房津貼，增加土地供應等措施相對來說較為有彈性。

報告又帶出近期新興的宏觀調控手法，亞洲地區如中國內地、香港及新加坡等經常調節首付比率，控制借貸額等以防止炒賣。報

告認為，宏觀調控理論上可行，但實際執行有難度。但由於新興市場需要「上車」的人比擁有物業的人更多，所以這手段往往較發達國家容易實行。

放寬金融管制推高樓價

過分容易借貸是令樓價急升的其中一個大原因，因此部分國家在控制按揭貸款上加大力度。報告援引經濟合作與發展組織(OECD)的一項調查指出，在1980年至2005年間，各大工業國由於放寬金融管制，令樓價被推高30%。但報告指出，即使是近期較成功的丹麥，其金融管制亦有不足之處，在這方面無法找出十全十美的做法。

總結過去的經驗，報告認為，最好的調控方法是直接控制貸款。增加更多的抵押資產確實令人更容易買樓，但在資本市場下，這只會拉遠貧富懸殊，令部分階層特別受惠。報告指，即使是資本金最充足的銀行，亦喜歡視普通家庭為借貸對象。最有效控制樓價升幅過快，是政府直接控制提供給業主和開發商的貸款額。報告更指出，採取無條件的干預手段也是有效方法之一。



《經濟學人》影響力遍全球

話你知

香港文匯報訊《經濟學人》是一份由倫敦經濟學人報有限公司出版的雜誌，在全球均有發行，亦是世界公認為影響力最大的時事和經濟類刊物之一。該雜誌主要涉及政治和商業方面的新

聞，但亦有少量關於科技和藝術的報導，及一些書評。除了常規新聞外，《經濟學人》亦會經常就一個特定地區、或特定領域進行深入報導。目前經濟學人發行量超過140萬，讀者逾300萬，遍及全球180個國家。

樓價兩月升7.25% 市民跨區覓筍盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府去年11月再出招壓樓市，然而經過短暫調整後，樓價又再回升。反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新數據顯示，港島區指數連升四周，累升4.23%，最新報103.78點，幾乎平了97高峰期的104.61點的紀錄。整體樓價於今年首兩月上升7.25%，CCL最新報94.81點，若再升5.47%便達100點，貼近97高峰。隨着二手樓價全面急升，市民渴求平貨追落後者越來越多，準買家四出探盤問路甚至跨區睇樓更趨頻密，推動本周末二手樓量持續攀升4.6%。

本周末二手睇樓量升4.6%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，基於市民渴求平貨追落後者越來越多，加上近期一手市場不斷有新動作，二手市場亦有新屋陸續建成交付，牽動準買家四出探盤問路甚至跨區睇樓更趨頻密，推動二手樓量持續攀升。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑有2,965組客戶預約在本周末睇樓，較上個周末再升4.6%，連升三周。客源方面，由於樓價持續急升關係，上車客預約睇樓個案開始逐步萎縮，換樓用家則取而代之填補空缺，數量佔總客量比例進一步攀升至42.1%的歷史新高。

按地區分析，港島、九龍及新界三區指標屋苑的周末預約睇樓量全線上揚，當中九龍區睇樓量升幅較大，預約睇樓客戶增加5.7%至1,210組，當中黃埔海逸園、將軍澳中心及將軍澳廣場的客量大增20%以上，領先同儕。